communauté du
PAYS D'AIX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 21 JANVIER 2011
PRESIDENCE DE MADAME LE PRESIDENT

2011_B010

OBJET : Affaires juridiques et commande publique - Développement économique - ZAC - ZAC communautaire d'extension de la zone d'activités du Plateau de Bertoire à Lambesc - Passation d'un contrat de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

Le 21 janvier 2011, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire, à Saint-Cannat sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 14 janvier 2011, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :
Maryse JOISSAINS MASINI, Président, Aix-en-Provence - Guy ALBERT, vice-président, Jouques - Guy BARRET, vice-président, Coudoux - Jean BONFILLON, vice-président, Fuveau - Gérard BRAMOULLÉ, vice-président, Aix-en-Provence - Danièle BRUNET, membre du bureau, Aix-en-Provence - Dominique BUCCI, membre du bureau, Les Pennes Mirabeau - Jacques BUCKI, vice-président, Lambesc - Christian BURLE, vice-président, Peynier - Philippe CHARRIN, vice-président, Vauvenargues - Jean CHORRO, vice-président, Aix-en-Provence - Jean-David CIOT, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparade - Georges CRISTIANI, vice-président, Mimet - Gérard DELOCHE, vice-président, Aix-en-Provence - Sylvaine DI CARO, membre du bureau, Aix-en-Provence - Jean-Pierre DUFOUR, vice-président, Saint-Estève-Janson - Lucien DUPERREY, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - Jean-Claude FERAUD, vice-président, Trets - Claude FILIPPI, vice-président, Ventabren - Loïc GACHON, vice-président, Vitrolles - Alexandre GALLESE, vice-président, Aix-en-Provence - Philippe GARDIOL, membre du bureau, Vitrolles - Gérard GERACI, vice-président, Aix-en-Provence - Jacky GERARD, vice-président, Saint-Cannat - Frédéric GUINIERI, vice-président, Puyloubier - Sophie JOISSAINS, vice-président, Aix-en-Provence - Mireille JOUVE, vice-président, Meyrargues - Henri LAFON, membre du Bureau, Pertuis - Robert LAGIER, vice-président, Meyreuil - Patricia LARNAUDIE, membre du bureau, Aix-en-Provence - Michel LEGIER, vice-président, Le Tholonet - Joël MANCEL, vice-président, Beaurecueil - Régis MARTIN, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde - Richard MARTIN, vice-président, Cabriès - Pascale MORBELLI, membre du bureau, Vitrolles - Stéphane PAOLI, membre du bureau, Aix-en-Provence - Roger PELLENC, vice-président, Pertuis, - Jean-Marc PERRIN, membre du Bureau, Aix-en-Provence - Liliane PIERRON, membre du bureau, Aix-en-Provence - Jacky PIN, vice-président, Rognes - Roger PIZOT, vice-président, Saint-Paul-lez-Durance - Catherine RIVET-JOLIN, vice-président, Aix-en-Provence - Bruno SANGLINE, membre du bureau, Bouc Bel Air - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE, membre du bureau, Aix-en-Provence - Jules SUSINI, vice-président, Aix-en-Provence - Francis TAULAN, membre du bureau, Aix-en-Provence

Excusé(e)s avec pouvoir :
Fatima DRAOUZIA, membre du Bureau, Aix-en-Provence donne pouvoir à Alexandre GALLESE - Jacques GARÇON, membre du bureau, Aix-en-Provence donne pouvoir à Jean-Marc PERRIN- Jean-Christophe GROSSI, membre du bureau, Aix-en-Provence donne pouvoir à Francis TAULAN- Christian LOUIT, vice-président, Aix-en-Provence donne pouvoir à Stéphane PAOLI - Jean-Claude PERRIN, vice-président, Bouc Bel Air donne pouvoir à Bruno SANGLINE

Excusé(e)s :
Michel AMIEL, vice-président, Les Pennes Mirabeau - Michel BOULAN, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - Michel BOYER, vice-président, Simiane-Collongue - Jean-Louis CANAL, vice-président, Rousset - Robert DAGORNE, vice-président, Eguilles - Robert FOUQUET, membre du bureau, Aix-en-Provence - Danielle LONG, vice-président, Peyrolles-en-Provence - Jean-Pierre SAEZ, vice-président, Venelles - Jean-Louis TURCAN, vice-président, La Roque d'Anthéron

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

Acte rendu exécutoire
Par transmission en
Sous-préfecture d'Aix-en-Provence
Le - 9 FEV. 2011
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION du PAYS D'AIX en PROVENCE * N° 40 *

communauté du
PAYS D'AIX

03_09

DGA Environnement et Infrastructures
Direction Des Infrastructures Et De L'aménagement
Service des Opérations d'Aménagement

BUREAU DU 21 JANVIER 2011

Rapporteur : Monsieur Roger PELLENC

Objet : ZAC - ZAC communautaire d'extension de la zone d'activités du plateau de Bertoire à Lambesc - Passation d'un contrat de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Il s'agit de confier l'aménagement de la ZAC d'extension du plateau de Bertoire à Lambesc, jusque là réalisé en régie par la CPA, à la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires par le biais d'une concession d'aménagement. La quasi-totalité du foncier est maîtrisé par la CPA. La SPLA sera chargée d'acquérir les quelques parcelles restantes, de la mise en œuvre des procédures administratives déposées par la CPA, de la réalisation du programme des équipements publics et de la commercialisation des lots.

Exposé des motifs :

La ZAC d'extension du plateau de Bertoire à Lambesc s'étend sur une superficie totale d'un peu plus de 17 hectares classée en NAEa au POS de la commune et en extension de la zone d'activités du plateau de Bertoire. Sa création a été votée par le Conseil Communautaire du 20 octobre 2006. Le bilan de la concertation, le dossier de création accompagné de l'étude d'impact, ont été approuvés lors de cette même séance.
Le dossier de réalisation, le programme des équipements publics, ont été approuvés par le Conseil communautaire du 26 juin 2008.

Cette ZAC vise à offrir de nouvelles disponibilités foncières en extension d'une zone d'activités existante aujourd'hui entièrement commercialisée. Ce projet dédié principalement aux activités artisanales et industrielles, permettra de conforter l'emploi local (150 à 200 emplois attendus à terme), ce qui répond au dynamisme de la commune et aux objectifs du Projet d'Agglomération en terme de rééquilibrage du développement économique vers le Nord du territoire communautaire.

Cette opération est depuis le début réalisée en régie par la CPA qui assure la conduite générale de l'opération avec l'aide d'une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Suite à des changements organisationnels et à une évolution du contexte institutionnel, il est proposé aujourd'hui de concéder cette opération.

A l'heure actuelle, divers dossiers réglementaires ont été déposés auprès des institutions compétentes (autorisation au titre du Code de l'Environnement, expropriation pour cause d'utilité publique, autorisation de défrichement...), la phase conception de la mission de maîtrise d'œuvre est terminée, et le maître d'œuvre a finalisé les phases ACT et DCE. L'opération est donc confiée à la SPLA à un stade avancé de sa réalisation.

Par ailleurs, la CPA est engagée dans une démarche d'aménagement durable et souhaite limiter les impacts de ses opérations sur l'environnement et la qualité de vie. Le projet d'aménagement de la ZAC d'extension de la zone d'activités de Lambesc a été élaboré dans cette logique, aussi la Communauté attend du concessionnaire qu'il intègre dans sa démarche la notion de qualité environnementale et mette en œuvre les objectifs qui ont été définis pour cette opération et annexés au traité.

Compte tenu du degré d'avancement particulier propre à cette opération et des impératifs de délais liés aux périodes de nidifications des espèces ornithologiques protégées ainsi qu'à l'état d'avancement de la pré-commercialisation, le concessionnaire devra exercer ses missions en assurant la continuité de l'opération, afin que le changement de maîtrise d'ouvrage ait le moins d'impact possible. Pour cela, il reprendra notamment les contrats en cours au stade où ceux-ci ont été suspendus par la CPA. Les transferts des marchés d'AMO et de maîtrise d'œuvre font l'objet de deux avenants tripartites présentés à ce même bureau. La SPLA devient de fait cocontractant pour l'exécution de ces marchés.

Dans ces conditions, l'objectif de démarrage des travaux début 2011 sera conservé.

Le projet de traité annexé à la présente délibération comporte la description des missions confiées à l'aménageur et les modalités d'exécution de la concession. La concession est prévue pour une durée de 8 ans. Le bilan prévisionnel de la concession est présenté en annexe du traité ci-joint.

Missions confiées au concessionnaire

L'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession ».

En application de ces dispositions, il est précisé dans le traité que le concessionnaire aura pour mission :

- de s'assurer la maîtrise foncière des terrains restant à acquérir, y compris par le biais d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- d'assister le concédant pour fournir le cas échéant les compléments demandés pour aboutir sur les dossiers déjà déposés (dossier Loi sur l'eau, dossier d'autorisation de défrichement, dossier de DUP), de mettre en œuvre l'autorisation délivrée au bénéfice du concédant qui lui donne mandat pour ce faire par le présent traité ;
- de réaliser des ouvrages et équipements prévus au programme des équipements publics de la ZAC, y compris la remise des équipements à leur gestionnaire respectif ;
- de commercialiser les lots ;
- d'assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération en concertation avec les services du concédant selon les modalités prévues dans le traité. Le concédant exerce par ailleurs un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Pour le suivi de la commercialisation, un Comité d'agrément avait été créée en 2008 afin d'examiner les demandes d'implantation des entreprises. Le rôle de ce dernier est conservé et sa composition sera étendue à la SPLA.

Financement de l'opération

Le montant global prévisionnel des dépenses, hors terrains de la CPA, est de 6 738 000 € HT, les cessions représenteraient 6 420 000 € HT, la participation numéraire nécessaire à l'équilibre de l'opération est de l'ordre de 318.000 €, versée annuellement. Sauf pour le premier versement, la périodicité et le montant des versements pourront faire l'objet d'adaptation par voie d'avenant à la concession pour tenir compte de l'évolution de l'exécution de l'opération.

En plus de la participation en numéraire, le concédant consent une participation en nature à l'opération en apportant les terrains antérieurement acquis au prix de leur acquisition (soit 162.162 m² pour une valeur de 328.740 €).

Le concessionnaire finance les dépenses liées à la réalisation de l'opération et perçoit les recettes. Il peut également solliciter des emprunts et des avances. Il doit être autorisé à solliciter et à percevoir directement des subventions publiques. Il perçoit également directement le produit de la commercialisation et les participations imputées aux constructeurs sur des terrains privés en vertu de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme.

Le concédant assume le risque de l'opération. Par conséquent, à la clôture de l'opération, si le solde d'exploitation du bilan de clôture est négatif, il est pris en charge par le concédant ; s'il est positif, le concédant en est créancier.

Foncier

La Communauté est propriétaire de la quasi totalité de la zone. Il reste 4 parcelles privées. Deux propriétés ne sont pas impactées par la réalisation des équipements publics, deux autres sont indispensables à acquérir. Il s'agit tout d'abord de la parcelle cadastrée CO57, d'une superficie de 1.540 m², la CPA en a délibéré l'acquisition en septembre. Il est cependant proposé de rapporter cette délibération afin que la SPLA réalise l'acquisition en son nom. Une dernière parcelle restera à acquérir.

Rémunération du concessionnaire

La rémunération, destinée à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, est l'imputation forfaitaire des charges du concessionnaire en fonction de l'état d'avancement des différentes missions réalisées au titre de la concession d'aménagement : conduite générale de la concession (y compris négociation foncière), réalisation et suivi technique des études et travaux, commercialisation. La part forfaitaire de la rémunération liée à la conduite générale de l'opération a été revue pour tenir compte des missions déjà exécutées par les services.

Elle est répartie de la manière suivante :

- Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération, un montant forfaitaire de 305 060,00 €, réparti annuellement sur la durée de la concession. La première fraction annuelle sera calculée au prorata temporis à compter de la date de notification de la présente convention. Cette rémunération pourra être prélevée trimestriellement.

- Pour la commercialisation, une part variable proportionnelle calculée à raison de 0,7% des recettes HT de cessions de terrains, ce qui correspond à une estimation d'environ 44 940,00 € dans le bilan prévisionnel.

Enfin, toute modification au traité de concession devra faire l'objet d'un avenant présenté à l'approbation de l'instance communautaire compétente.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;

VU les délibérations du Conseil Communautaire n°2005-A320 du 8 décembre 2005 déclarant d'intérêt communautaire l'extension de la ZAC du plateau de Bertoire à Lambesc; et n°2006-A038 du 3 février 2006 décidant le lancement de la procédure de ZAC et le lancement de la concertation ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2006-A296 du 20 octobre 2006 créant la ZAC et approuvant le bilan de la concertation;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2008-A077 du 26 juin 2008 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;

VU la délibération du Bureau n°2008-B228 du 18 juillet 2008 créant le Comité d'Agrément,

VU la délibération n° 2009_A143 du Conseil Communautaire du 29 juillet 2009 délégant une partie des attributions du Conseil au Bureau ;

VU le projet de traité de concession d'aménagement ci-joint;

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **DECIDER** de confier la réalisation de la ZAC d'extension de la zone d'activités du plateau de Bertoire à Lambesc à la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires ;

- **APPROUVER** le traité de concession relatif à cette opération ;

- **AUTORISER** le Président ou son représentant à signer le traité de concession ainsi que tout document se rapportant à cette concession ;

- **AUTORISER** la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires à solliciter et à percevoir directement des subventions publiques dans le cadre de cette opération ;

- **AUTORISER** la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires à percevoir directement les participations prévues à l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme ;

- **AUTORISER** la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires à conclure toute convention nécessaire à la réalisation de l'opération ;

- **APPROUVER** la composition du comité d'agrément élargi à la SPLA ;

- **RAPPORTER** la délibération du bureau du 29 septembre 2010 n°2010_B431 portant acquisition de la parcelle CO57 ;

- **DIRE** que la participation de la CPA à l'opération sera imputée suivant les modalités de versement décrites à l'article 28.3 du traité, et sur une ligne d'investissement du 3B qui présentera les disponibilités nécessaires dès le vote du budget 2011.

communauté du
PAYS D'AIX
Direction Générale Adjointe
Environnement et Infrastructures
Direction des Infrastructures et de l'Aménagement
Service des Opérations d'Aménagement

CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE LA ZAC D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DU PLATEAU DE BERTOIRE A LAMBESC

(Art. L. 300-4 et ss du Code de l'Urbanisme)

Communauté du Pays d'Aix

Délibération du bureau communautaire n° en date du .....

transmise au représentant de l'Etat par la Communauté du Pays d'Aix

le: .....

notifiée par la Communauté du Pays d'Aix

à la Société le : .....

CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE LA ZAC D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DU PLATEAU DE BERTOIRE A LAMBESC

ENTRE D'UNE PART :

La Communauté du Pays d'Aix, dont le siège social est sis, 8 Place Jeanne d'Arc, CS 40868, 13626 AIX EN PROVENCE cedex 1, représentée par son Président, Madame Maryse JOISSAINS-MASINI, dûment habilitée à cet effet par délibération n° du du bureau communautaire

ci-après dénommée « la Communauté du Pays d'Aix » ou « le concédant»

ET D'AUTRE PART :

La Société Publique Locale d'Aménagement « Pays d'Aix Territoires », au capital de 500.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés, dont le siège est sis, 2 rue Lapierre, 13100 AIX EN PROVENCE, représentée par son Président, Monsieur Gérard BRAMOULLE.

ci-après dénommée « la Société » ou « le concessionnaire »

SOMMAIRE :

PREAMBULE

Par délibération en date du 10 décembre 2010, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix (CPA) a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de la ZAC d'extension de la zone d'activités du Plateau de Bertoire dont le périmètre est situé sur le territoire de la commune de Lambesc, membre de la CPA. Cette opération sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA dans les conditions définies par la présente concession.

Le projet d'une extension de la zone d'activités économiques du Plateau de Bertoire a été déclaré d'intérêt communautaire par le Conseil de Communauté par une délibération en date du 8 décembre 2005.

La CPA a lancé une procédure de ZAC, a mené la concertation préalable et a réalisé le dossier de création de la ZAC avec son étude d'impact. Par délibération en date du 20 octobre 2006, le Conseil de Communauté a tiré le bilan de la concertation et a créé la ZAC. Celle-ci n'est pas soumise au régime de la TLE.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par le Conseil Communautaire du 26 juin 2008.

La CPA a démarré la réalisation de l'opération en régie. Elle s'est adjoint les services d'une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage, comprenant l'architecte-urbaniste de la ZAC, en février 2008, puis a désigné l'équipe de maîtrise d'œuvre en décembre 2008. C'est dans ce cadre qu'ont été élaborés divers dossiers réglementaires déposés auprès des institutions compétentes (autorisation au titre du Code de l'Environnement, expropriation pour cause d'utilité publique, autorisation de défrichement...) et que s'est déroulée la phase conception de la mission de maîtrise d'œuvre, aujourd'hui en phase ACT. L'opération est donc confiée à la SPLA à un stade avancé de sa réalisation.

La présente convention est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles la SPLA réalisera ses missions, sous le contrôle de la CPA.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE 1ER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

En application des textes en vigueur et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 et suivants du Code de l'urbanisme, la Communauté du Pays d'Aix concède à l'aménageur la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée ZAC d'extension de la zone d'activités du Plateau de Bertoire sur le territoire de la Commune de Lambesc.

La ZAC s'étend sur une superficie totale de plus de 17 hectares classée en NAEa au POS de la commune et en extension de la zone artisanale du Plateau de Bertoire.

Cette zone aujourd'hui entièrement commercialisée constitue un des rares espaces d'activités dans le bassin de vie de la Chaîne des Côtes et Trévaresse. La commune de Lambesc s'y trouve en position charnière avec le territoire salonnais et présente un dynamisme en termes démographiques et économiques.

L'extension de la zone d'activités économiques de Lambesc correspond aux objectifs du Projet d'Agglomération et du Schéma de Développement Economique de la CPA.

En effet, les bassins de vie du nord de l'agglomération sont structurellement moins équipés en zones d'activités et concentrent une population active moins qualifiée et moins mobile que le reste du territoire. L'objectif est donc de rééquilibrer l'offre de foncier d'activités sur le nord du Pays d'Aix, afin de répartir la croissance sur tout le territoire et de diminuer les nuisances liées à l'hyperconcentration des activités sur l'axe Haute-Vallée de l'Arc-Aix-Vitrolles-Marseille.

Les typologies d'activités envisagées sur la ZAC sont donc, en corrélation avec la demande observée, qui est essentiellement locale :

- les artisans, les TPE et PME/PMI des secteurs liés à la construction et aux travaux publics, à la mécanique, aux énergies nouvelles et développement durable...
- les activités « mixtes » cumulant des besoins de locaux à vocation de bureau, de production, de stockage, de showroom...
- les activités tertiaires à la recherche de calme ou de proximité,
- les activités de services aux employés de la zone.

Le plan d'aménagement d'ensemble de la ZAC prévoit la création de voiries secondaires pour définir 3 îlots principaux se succédant dans la pente, l'accès principal s'effectuant par le chemin du Vallon Rouge, en connexion directe avec la zone existante. Le positionnement des voies permet de préserver les possibilités de branchement ultérieur d'un accès direct à la RD15. Leur aménagement permet d'assurer la circulation sécurisée de tous les modes de déplacements.

La conception du projet prend le parti de minimiser les impacts sur le site ou de les compenser par la qualité de l'opération. Il s'agit en effet de respecter le site : l'insertion paysagère est favorisée avec un minimum de terrassements, la préservation recherchée des arbres, les obligations de plantations, les séquences successives d'ambiances paysagères différentes, le traitement du pluvial visant à réduire le dimensionnement du bassin de rétention en le combinant avec des fossés permettant d'élargir les perspectives structurantes des espaces publics... ; la vocation de loisirs est maintenue avec la requalification du chemin du Vallon Rouge, itinéraire de petite randonnée...

Outre sa qualité paysagère initiale, le site, ancien espace boisé classé et ancienne zone naturelle du POS, présente une sensibilité environnementale qui se décline selon les aspects suivants :

- Natura 2000 : Périmètre instauré en 2006 (Garrigues de Lançon et Chaînes alentour). Le dossier d'incidences réalisé en 2007 conclut à la nécessité de démarrer les travaux hors période de nidification des espèces d'oiseaux protégées (démarrer avant mars ou en octobre).

- Périmètre de protection éloigné d'une source d'eau potable : avis de l'hydrogéologue agréé demandé par la DDASS pour le dossier Loi sur l'Eau, nécessité d'étancher les ouvrages hydrauliques pour protéger les captages...

D'un point de vue technique, le sol présente un caractère rocheux constituant une importante contrainte pour les chantiers.

Une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage ainsi qu'une équipe de maîtrise d'œuvre travaillent sur cette opération, qui en est aujourd'hui au stade de l'élaboration des marchés de travaux.

Différentes procédures réglementaires requises par cette opération sont également en cours actuellement :
- Loi sur l'Eau : opération soumise à autorisation.
- Défrichement : site soumis à autorisation de défrichement.
- Expropriation pour cause d'utilité publique.

L'opération est prévue en deux tranches successives, la première au contact de la zone existante et comprenant l'essentiel des équipements publics.

Le programme global prévisionnel de la ZAC dans sa totalité se décline de la façon suivante :

Superficie totale de la ZAC	180.000 m²
Surfaces espaces publics (voirie, stationnement, rétention, aménagements paysagers, bande plantée)	41.950 m²
Espaces Boisés classés	29.140 m²
Maison d'habitation (pas d'intervention)	2.639 m²
Surface cessible estimée	107.000 m²

Enfin, la Communauté du Pays d'Aix est engagée dans une démarche d'aménagement durable et souhaite limiter les impacts de ses opérations sur l'environnement et la qualité de vie. Le projet d'aménagement de la ZAC d'extension de la zone d'activités de Lambesc a été élaboré dans cette logique, aussi la Communauté attend du concessionnaire qu'il intègre

dans sa démarche la notion de qualité environnementale et mettre en œuvre les objectifs qui ont été définis pour cette opération (cf article 4).

Les caractéristiques et les objectifs de cette opération d'aménagement et les conditions de mise en œuvre sont précisés dans les documents joints en annexe de la présente concession :

- Dossier de création de la ZAC avec l'étude d'impact (annexe A1) ;
- Dossier de réalisation avec le programme des équipements publics (annexe A2) ;
- Bilan prévisionnel global de l'opération (annexe A3) ;
- DCE (annexe A4) ;
- Dossier Loi sur l'eau (annexe A5) ;
- Dossier de défrichement (annexe A6) ;
- Dossier d'expropriation pour cause d'utilité publique (annexe A7) ;
- Marché d'AMO (annexe A8) ;
- Marche de Maîtrise d'œuvre (annexe A9) ;
- Dossier d'incidence natura 2000 (annexe 10) ;
- Cahier des charges de cession des terrains (annexe 11) ;
- Plan de bornage des terrains de la CPA (annexe 12) ;
- Délibérations

La réalisation de cette opération sera assurée sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA, dans les conditions décrites par la présente concession. A ce titre, le concessionnaire assure notamment la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il est chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

ARTICLE 2 -MISSION DE L'AMENAGEUR

Dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui est confiée en application des dispositions de l'article L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, le concessionnaire a notamment pour missions, sous sa propre responsabilité, de :

2.1 Assurer la maîtrise foncière et la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération dans les conditions décrites au Titre II.

2.2 Mettre en oeuvre toutes les formalités administratives, légales et règlementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre III.

2.3 Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération, conformément au Titre III.

2.4 Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre IV.

2.5 Assurer la commercialisation dans le respect des conditions prévues au Titre V.

2.6 Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération dans les conditions décrites au Titre VI.

2.7 Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession décrites à l'article 5.

2.8 Mettre en œuvre une démarche de qualité environnementale sur l'opération telle que décrite à l'article 4.

2.9 Proposer, préparer et assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés nécessaires à la réalisation de l'opération

2.10 D'une façon générale, assurer la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution de ces obligations, dont la gestion et la coordination sont indispensables pour assurer la bonne fin de l'opération.

Compte tenu du degré d'avancement particulier propre à cette opération et des impératifs de délais liés aux périodes de nidifications des espèces ornithologiques protégées ainsi qu'à l'état d'avancement de la pré-commercialisation, le concessionnaire devra exercer ses missions en assurant la continuité de l'opération, afin que le changement de maîtrise d'ouvrage ait le moins d'impact possible. Pour cela, il reprendra notamment les contrats en cours, dans les conditions décrites à l'article 39, au stade où ceux-ci ont été suspendus par la CPA.[1]

ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT

D'une manière générale, les missions du concessionnaire sont réalisées en concertation avec les services du concédant. Celui-ci intervient par le biais des instances de suivi décrites à l'article 5, mais le concessionnaire s'engage à communiquer au concédant tout document élaboré dans le cadre de l'opération sur simple sollicitation.

ARTICLE 4 – MISE EN ŒUVRE D'UNE DEMARCHE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE POUR L'OPERATION

Le concessionnaire devra favoriser la qualité environnementale de l'opération, conformément à la démarche menée sur l'ensemble des projets de ZAC communautaires. Par ailleurs, les caractéristiques propres de l'opération et la sensibilité du site décrite à l'article 1 rendent cette approche indispensable, aussi a-t-elle été prise en compte et traduite à tous les stades de l'opération.

C'est notamment pourquoi l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage comporte un bureau d'études en environnement, ADRET, qui assure le suivi de cette démarche et le respect des objectifs environnementaux de l'opération. Il a ainsi élaboré un cahier de suivi

1 Sous réserve de la conclusion d'avenants de transfert

environnemental et apporte cette composante à tous les travaux ou analyses fournis par l'équipe d'AMO.

Les objectifs du cahier de suivi environnemental sont les suivants (cf annexe 11) :

- Axe 1 : Intégration du projet dans le territoire (paysage et aménagements extérieurs, déplacements, gestion des eaux pluviales...)
- Axe 2 : Gestion des ressources (choix des matériaux, ratio déblais/remblais..., gestion de l'énergie, gestion de l'eau potable (arrosage zéro à terme), gestion des déchets)
- Axe 3 : Confort et qualité de vie de la zone (ambiances agréables, gestion du chantier)
- Axe 4 : Développement économique dans une approche durable

Le concessionnaire fournira chaque année, avec le compte-rendu annuel, un rapport sur la qualité environnementale de l'opération. Ce bilan sera présenté en Comité d'agrément.

Le concessionnaire devra notamment, avec l'aide du bureau d'études, apporter un soin tout particulier à la transcription de la démarche :

- dans l'ensemble des marchés passés dans le cadre de l'opération,
- dans les cahiers des charges de cession de terrains,
- en phase chantier avec la mise en place d'une démarche chantier à faibles nuisances ou chantier vert.

ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONCESSION

Dans le cadre de l'exercice de sa mission, la SPLA transmettra les documents qu'elle doit fournir à la CPA au titre de la concession à l'adresse suivante :

Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix
Direction des Infrastructures et de l'Aménagement
Service des opérations d'aménagement
CS 40868
13626 Aix-en-Provence Cedex 1

Par ailleurs, le règlement intérieur de la SPLA institue deux organes qui permettent l'examen et le suivi de l'opération d'aménagement : le Comité Technique et le Comité de Pilotage.

5.1. Le Comité Technique

Il est institué un Comité technique pour l'opération objet de la présente concession en vue de permettre l'examen des dossiers relatifs à l'opération, sous l'autorité du Directeur Général qui met en place les moyens matériels et humains nécessaires pour assurer le traitement des dossiers.

Composition du Comité Technique :

- Le Directeur de la SPLA,
- Le DGS/DGST de l'actionnaire public ayant transmis le dossier,
- Les Directeurs concernés pourront se faire assister par leurs services.

Attributions du Comité Technique :

Le Comité technique se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer et pourra traiter au cours d'une même séance l'examen de plusieurs dossiers confiés par un même actionnaire.

Le comité technique prendra connaissance du ou (des) dossiers qui auront été déposés auprès du Directeur général de la SPLA et formulera toutes observations et demandes de précisions et/ou de compléments d'information qui seront ensuite transmis par le Directeur Général à la collectivité porteur du projet d'aménagement. Il adressera au Comité de pilotage des propositions d'arbitrage portant sur l'exécution administrative, technique, financière et comptable de l'opération.

Le Comité Technique pourra être réuni, à chaque étape du déroulement de l'opération confiée à la SPLA, en tant que de besoin.

En son sein, se dérouleront les échanges avec les services de la collectivité ou de l'établissement porteur du projet, qui porteront notamment sur des recommandations ou des conditions liées au financement du projet, les demandes de réalisation d'une étude particulière, le diagnostic financier approfondi, les participations financières à l'opération.

Ce comité invitera à ces séances les personnes qualifiées qu'il jugera utile de convier.

5.2. Le Comité de Pilotage

Afin de suivre l'évolution du déroulement de l'activité de la SPLA, il est institué pour cette opération, un Comité de pilotage.

Le Comité de Pilotage se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer et pourra traiter au cours d'une même séance l'examen de plusieurs dossiers confiés par un même actionnaire.

Ce comité, de par sa composition, incarnera le contrôle structurel des actionnaires sur le suivi de l'opération engagée. Le représentant de la collectivité y bénéficiera d'une information stratégique conforme à la défense des intérêts de la personne publique représentée.

Composition du Comité de Pilotage :

- Le Président de la SPLA,
- Le Directeur de la SPLA,
- Un administrateur représentant de la personne publique actionnaire concernée, ou le délégué à l'Assemblée Spéciale de la Commune et/ou le Maire de ladite Commune, ayant confié l'opération d'aménagement à la SPLA, si elle est représentée au sein de l'Assemblée Spéciale conformément à l'article 13 des statuts,
- L'élu délégué au sein de la Commune ou de l'Etablissement public concerné(e),
- Le Maire de la Commune sur le territoire de laquelle s'exécute une opération d'aménagement confiée à la SPLA par la CPA,
- Le Directeur Général des Services de la personne publique actionnaire concernée, ou de la Commune ayant confiée l'opération d'aménagement à la SPLA, si elle est représentée au sein de l'Assemblée Spéciale conformément à l'article 13 des statuts,
- Le Conseiller du Président de la SPLA.

Attributions du Comité de pilotage :

Le Comité de pilotage aura pour mission de veiller à l'exécution optimale de la concession d'aménagement ou de tout contrat passé avec l'actionnaire en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement, de suivre les résultats des actions engagées, et de faire toute proposition pour une bonne exécution.

Le Comité de pilotage se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer et pourra traiter au cours d'une même séance l'examen de plusieurs dossiers confiés par un même actionnaire.

La SPLA présentera à chaque réunion du comité de pilotage, un bilan d'étape qui présentera l'état d'avancement du dossier, identifiera les difficultés éventuelles et présentera les modalités prévisionnelles des réalisations à venir.

Le Comité de Pilotage présentera ses conclusions au Conseil d'Administration.

5.3. Le Comité d'Agrément

En complément des organes de suivi de l'opération présentés aux paragraphes 5-1et 5-2,un Comité d'Agrément a été instauré pour cette opération par délibération du bureau communautaire en date du 18 juillet 2008. Présidé par le Maire de Lambesc, il réunit des élus de la Commune et de la Communauté du Pays d'Aix, de techniciens de la Communauté et de Pays d'Aix Développement, l'agence de développement du Pays d'Aix. Il est élargi à la SPLA.

Cette instance examine les candidatures des entreprises et statue sur les projets, émettant un avis consultatif sur la commercialisation de la ZAC. Elle s'est déjà réunie quatre fois et a donné un avis positif à bon nombre d'entreprises avec lesquelles la pré-commercialisation est en cours.

Le concessionnaire continuera à réunir et animer ce comité.

ARTICLE 6 - OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le concessionnaire pourra se voir confier d'autres missions qui ne relèvent pas de la présente concession, mais qui relèvent notamment de la loi n° 85-597 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique. Ces missions seront conclues dans le respect de la réglementation en vigueur en fonction de leur objet.

Le concessionnaire devra obtenir l'autorisation du concédant chaque fois qu'il effectue des travaux ou tâches non prévus au présent contrat mais en rapport avec l'aménagement de la zone objet du présent contrat.

Le financement des opérations particulières, faisant l'objet des alinéas 1 et 2 du présent article et la rémunération supplémentaire de la Société y afférant, sont exclus du bilan financier de l'opération objet du présent contrat et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

ARTICLE 7 - DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – PROROGATION – RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION

7.1. La CPA assure la transmission de la concession au représentant de l'Etat dans le département. La CPA informe le concessionnaire de cette transmission, sans délai et par tout moyen.

La présente convention aura caractère exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Le Président certifie alors sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette convention et précise dans la notification, la date à laquelle la transmission au représentant de l'Etat a été effectuée.

La durée de cette convention est fixée à 8 ans à compter du jour où elle est rendue exécutoire. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet.

7.2. La présente concession pourra être prorogée en cas d'inachèvement de son objet par accord exprès des parties. Dans ce cas, la demande de prorogation devra être signifiée par l'une ou l'autre des parties au plus tard six mois avant le terme prévu pour la concession. Les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

7.3. La présente concession ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

7.4. La présente concession peut être modifiée d'un commun accord des parties. La présente concession ne pourra pas être modifiée tacitement. Les parties concluront un avenant dans les conditions ci-dessus.

ARTICLE 8 - REALISATION ET SUIVI D'ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire est tenu d'assurer, la gestion et la coordination de l'opération, ainsi que la réalisation des études et de toute mission nécessaires à leur exécution et d'assurer en tous temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

ARTICLE 9 - CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES – SUIVI URBANISTIQUE DE L'OPERATION

Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire peut faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours, pour des missions permanentes ou temporaires, s'avère utile. Le concessionnaire pourra également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières.

Dans le cas particulier de cette opération, plusieurs prestataires ont déjà été désignés : une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage comprenant l'architecte-urbaniste de la ZAC et un bureau d'études en environnement chargé d'assister le concessionnaire, ainsi qu'une équipe de maîtrise d'œuvre.

Ainsi qu'il est stipulé à l'article 2 et à l'article 39, le concessionnaire reprend les contrats passés avec ces prestataires afin de garantir la continuité de l'opération.[2]

Il fera également appel à un géomètre expert à l'occasion des acquisitions foncières et des cessions de lots, pour l'établissement des bornages, divisions parcellaires et plans à réaliser tout au long de l'opération.

Le concessionnaire respectera les règles de publicité et de mise en concurrence qui lui sont le cas échéant applicables pour la passation de ces contrats.

2 Sous réserve de la conclusion d'avenants de transfert

TITRE II

MAITRISE FONCIERE

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS GENERALES

A compter du jour où la concession est exécutoire, le concessionnaire pourra :

- acquérir, par voie amiable, expropriation ou préemption, ou par tout autre moyen, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la ZAC, ainsi que ceux, situés en dehors de ce périmètre, mais nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans le périmètre de l'opération d'aménagement considérée ;

- gérer et entretenir les biens acquis : les céder, les louer ou les concéder, mettre en état le sol, le cas échéant, en assurer l'entretien (débroussaillage, enlèvement de dépôts divers...) ;

Le concessionnaire peut également acquérir la propriété de biens immobiliers bâtis ou non bâtis à l'intérieur du périmètre de l'opération objet de la présente convention au terme d'une procédure de délaissement, après mise en demeure adressée par le propriétaire au concédant qui a pris l'initiative de la création de la ZAC, en application de l'article L.311-2 du Code de l'Urbanisme.

Les baux, accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location d'immeubles de toute nature, ainsi que les acquisitions amiables ou par exercice du droit de préemption, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ainsi que les acquisitions poursuivies par exercice d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sont faits au vu de l'avis de France Domaine.

L'acquisition ou la prise à bail à un prix supérieur à celui de l'avis de France Domaines nécessite l'accord exprès du concédant.

Le concessionnaire rend compte annuellement des acquisitions réalisées et des conditions dans lesquelles celles-ci ont été accomplies, dans les conditions décrites à l'article 32 du Titre VI de la présente concession.

Le concessionnaire informe systématiquement la CPA des négociations foncières en cours et de tout projet d'acquisition ou de prise à bail dans le cadre du comité technique. Les contrats et actes relatifs à ces acquisitions et prises à bail sont tenus à disposition du concédant.

ARTICLE 11 - DROITS DE PREEMPTION ET D'EXPROPRIATION

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le concessionnaire pourra se voir déléguer par délibération de l'autorité compétente le bénéfice du droit de préemption :

- soit par le concédant s'il est lui-même compétent pour ce faire,
- soit par l'autorité compétente si le concédant ne l'est pas.

Dans cette hypothèse, le concessionnaire pourra le cas échéant exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par le titre 1er du livre II du Code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre de la zone et toute autre emprise nécessaire à la réalisation de l'opération objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Le droit d'expropriation pourra être exercé de même dans les limites de la déclaration d'utilité publique qui aura été le cas échéant prononcée. Il est précisé qu'un dossier de déclaration d'utilité publique ainsi qu'un dossier d'enquête parcellaire ont été déposés en Préfecture en date du 16 juillet 2010 et sont en cours d'instruction. Ces dossiers sont susceptibles de modifications et seront à actualiser en fonction des dernières acquisitions réalisées au moment du lancement des enquêtes publiques.

Le concessionnaire rend compte annuellement des conditions de l'exercice des prérogatives de puissance publique dans les conditions décrites à l'article 32 du Titre VI de la présente concession.

ARTICLE 12 – BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LE CONCEDANT

Les terrains et immeubles bâtis ou non bâtis, acquis antérieurement par le concédant à l'amiable, en vertu du droit de préemption ou d'expropriation font l'objet d'une cession au concessionnaire. Les conditions de cette cession seront délibérées par l'instance compétente du concédant.

ARTICLE 13 - ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Jusqu'à la date à laquelle le concessionnaire a invité le concédant à participer aux opérations de remise des ouvrages réalisés en application de la présente convention, le concessionnaire a l'obligation d'entretenir l'ensemble des biens en bon état.

TITRE III

FORMALITES LEGALES, REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES LIEES A LA REALISATION DE L'OPERATION

ARTICLE 14 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Dans le cadre particulier de cette opération, différentes procédures légales et réglementaires ont été engagées et les dossiers y afférant sont en cours d'instruction auprès des services de l'Etat. Le concessionnaire est chargé, dans le respect de la réglementation en vigueur :

- Concernant l'autorisation de défrichement (annexe A6) : d'assister le concédant pour fournir le cas échéant les compléments demandés pour aboutir sur le dossier déjà déposé, de mettre en œuvre l'autorisation délivrée au bénéfice du concédant qui lui donne mandat pour ce faire par le présent traité, de constituer et déposer tout nouveau dossier rendu nécessaire par une nouvelle acquisition foncière [3]
- Concernant l'autorisation au titre du Code de l'Environnement (annexe A5) : d'assister le concédant pour fournir le cas échéant les compléments demandés pour aboutir sur le dossier déjà déposé, de mettre en œuvre l'autorisation délivrée au bénéfice du concédant qui lui donne mandat pour ce faire par le présent traité, de constituer et déposer tout nouveau dossier rendu nécessaire ;
- Concernant la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique (annexe A6) : d'assister le concédant pour fournir le cas échéant les compléments demandés pour aboutir sur le dossier déjà déposé, de mettre en œuvre l'autorisation délivrée au bénéfice du concédant qui lui donne mandat pour ce faire par le présent traité ;
- De prendre en compte l'archéologue préventive ;
- De procéder à une veille juridique et intégrer les éventuelles évolutions règlementaires qui concerneraient l'opération ;
- De manière générale, de conduire toute procédure légale et règlementaire qui s'impose à l'opération.

3 Le dossier en cours d'instruction porte sur les terrains maîtrisés par le concédant ainsi que sur les terrains communaux et la parcelle CO57 grâce à des mandats signés par les propriétaires.

L'ensemble des documents élaborés dans ce cadre sera tenu à la disposition du concédant et pourra lui être transmis sur simple demande.

ARTICLE 15 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES

Le concessionnaire devra également, en fonction du stade d'avancement de l'opération :

- Assurer la réalisation des études comprises dans la mise en œuvre du projet d'aménagement, notamment relatives aux VRD, à l'exception des équipements demeurant le cas échéant sous la maîtrise d'ouvrage du concédant ou de tiers (équipements primaires) ;
- Assurer toute étude technique complémentaire nécessaire à l'opération ;
- Conduire le cas échéant la mise en état des sols et toute intervention concourant à la constructibilité des sols.

ARTICLE 16 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

Le concessionnaire peut, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait utile, assortie des documents techniques et financiers justificatifs et prévisionnels correspondants.

Le concédant peut également proposer des modifications, dont le contenu et les conséquences devront être affinés avec la contribution du concessionnaire.

Toute modification substantielle devra être soumise pour approbation à l'instance communautaire compétente.

Dans ce cas, le concessionnaire sera chargé de préparer le rapport et toutes les annexes nécessaires à une présentation en instance communautaire dans les délais fixés en concertation avec le concédant. Ces modifications pourront donner lieu à un avenant à la présente convention respectant l'équilibre initial du contrat, et soumis à l'approbation de l'instance communautaire compétente.

TITRE IV

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 17 – ETAT D'AVANCEMENT

L'AVP et le PRO ont été présentés aux élus de la Commune. Au moment de la conclusion du présent traité de concession, la phase ACT du marché de maîtrise d'œuvre est en cours d'exécution et a été suspendue après la remise du DCE définitif.

ARTICLE 18 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire devra respecter les règles de passation, de publicité et de mise en concurrence qui lui sont le cas échéant applicables, pour l'ensemble des contrats qu'il est amené à passer. La CAO de la SPLA interviendra pour le choix des prestataires.

ARTICLE 19 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements de l'opération définis dans le programme des équipements publics du dossier de réalisation. Ces ouvrages sont destinés à être remis au concédant, aux établissements publics, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public auxquels ils reviennent. Par ailleurs, il doit assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge le cas échéant des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.

Le concessionnaire assure le suivi et la direction générale des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale dont il assure seul la responsabilité en tant que maître d'ouvrage.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages, dont la réalisation s'inscrit dans le champ d'application de la présente convention et de s'assurer que ce calendrier est respecté. Ce calendrier devra être communiqué au concédant.

Le concédant et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire, et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre. De même, ils peuvent assister aux réunions de chantier.

ARTICLE 20 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES

L'achèvement est, au sens du présent article, réputé accompli au plus tard :
- pour les voies et espaces libres, dès qu'ils sont en mesure d'être ouverts au public,
- pour les réseaux et superstructures publics, dès qu'ils sont en mesure d'être mis en exploitation après que le concessionnaire ait procédé à leur réception.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception par le concessionnaire à laquelle assiste le concédant, ainsi que le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Le concédant, ainsi que le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis, présentent dans le cadre des opérations de réception, leurs observations, directement au concessionnaire, celui-ci devant mettre en œuvre tous moyens nécessaires à leur donner satisfaction.

ARTICLE 21 – GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

Avant la fin de période de garantie de parfait achèvement des ouvrages, le concessionnaire organisera un constat avec les entreprises afin de réceptionner cette garantie. Un PV contradictoire sera réalisé lors de ce constat, auquel le concédant sera invité. En cas de défaut, le concessionnaire organisera la remise en état et un nouveau constat. La remise des ouvrages s'effectuera à la suite du PV de constat de conformité desdits ouvrages.

ARTICLE 22 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

La remise des ouvrages est conditionnée par la remise par le concessionnaire au concédant et éventuellement aux personnes visées à l'alinéa précédent, de la totalité des plans de récolement des ouvrages, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation et particulièrement le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage. Ces documents seront remis en deux exemplaires papier au concédant et une version informatique (format dwg pour les plans).

À l'achèvement de ces ouvrages et après réception définitive des travaux, le concessionnaire procède aux opérations de remise desdits ouvrages auprès des gestionnaires concernés.

Les personnes normalement compétentes pour les ouvrages réalisés sont invitées aux opérations de remise. La voirie et les espaces verts feront l'objet d'une opération de remise tripartite associant le concessionnaire, le concédant et la Commune.

Le concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés. Il est procédé entre les parties à un procès verbal contradictoire de remise. Celui-ci contient le cas échéant les réserves formulées par le concédant et le délai imparti au concessionnaire pour procéder à la levée de ces réserves. En cas de refus du concédant de participer aux opérations de remise, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de quinze (15) jours, celle-ci est considérée comme accomplie.

Au plus tard à la remise des ouvrages, le concessionnaire présentera au concédant ou, le cas échéant, les autres personnes intéressées, un projet d'acte authentique constatant le

transfert de propriété des terrains d'assiette des équipements, ainsi que la constitution des servitudes liées à ces équipements.

ARTICLE 23 - INDEMNITES AUX TIERS

Le concessionnaire supporte les contentieux liés à la réalisation de l'opération placée sous sa responsabilité au titre de la présente convention.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire, dans l'exécution de la concession d'aménagement, est à sa charge. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions du titre VII ci-après.

TITRE V

COMMERCIALISATION

ARTICLE 24 – DISPOSITIONS GENERALES

De manière générale, le concessionnaire est tenu de prendre tous moyens propres à assurer une commercialisation optimale des terrains équipés.

L'ensemble du dispositif de commercialisation doit être élaboré et mis en œuvre en concertation avec le concédant, notamment dans le cadre des instances de suivi de l'opération prévues à l'article 5.

Plus particulièrement, toute communication à l'usage du public (plaquette, affiches, annonces...) devra faire l'objet d'un accord préalable de la part du concédant.

Le concessionnaire est chargé en tant que de besoin d'organiser toute structure d'accueil et de conseil aux acquéreurs ou locataires potentiels.

ARTICLE 25 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

25.1. Généralités

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit du concédant, des établissements publics intéressés, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées, selon les principes définis en accord avec le concédant sur les modalités de ces opérations.

Les prix de vente, concession, location des terrains aménagés seront proposées au sein des instances de suivi de la concession.

Toutes les cessions, concessions d'usage, locations décrites au premier paragraphe seront validées par le concédant par délibération de l'autorité compétente.

25.2. Déroulement de la procédure de cession

Le concessionnaire est chargé des relations avec les acquéreurs de lots potentiels. A ce titre, il enregistre les demandes, assure leur présentation en Comité d'Agrément, leur traitement et leur suivi, met en relation les pétitionnaires avec l'architecte-urbaniste de la ZAC et suit avec lui la conformité des dossiers de permis de construire et des réalisations.

La cession des terrains sera présentée et examinée par le comité d'agrément avant saisine du comité de pilotage.

L'architecte-urbaniste de la ZAC tient à jour un plan masse de l'opération. Lors de chaque cession, le concessionnaire fournit au concédant les documents de suivi élaborés par l'architecte-urbaniste et notamment le plan masse à jour.

Chaque cession de lot donne lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert. Les plans ainsi établis dans le cadre de la commercialisation seront transmis au concédant qui assurera la gestion ultérieure de la zone d'activités.

Le concessionnaire est tenu d'établir, pour le compte du concédant, un registre des cessions et prises à bail et faisant apparaître le montant des sommes versées par chaque acquéreur ou titulaire d'une concession d'usage ou de location.

Ce registre, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le concessionnaire, porte dans l'ordre chronologique les cessions et baux passés avec l'identification du bénéficiaire, le numéro et la superficie de parcelle, les droits à construire cédés ou concédés et prix correspondant. Les cessionnaires et preneurs à bail sont informés de ces formalités dans les actes à passer.

Le concessionnaire rend compte annuellement des cessions effectuées et des baux passés pendant l'exercice écoulé dans les conditions décrites à l'article 32 de la présente concession.

25.3. Continuité de la commercialisation

Le concessionnaire assure la commercialisation dans la continuité de la pré-commercialisation menée par le concédant en tenant compte des accords émis par le comité d'agrément et portés à la connaissance des futurs acquéreurs, et ce nonobstant l'absence d'adoption de délibération de réservation de lot.

Le concessionnaire prendra contact au plus vite à la notification du présent traité avec les porteurs de projets avec qui les discussions sont les plus avancées.

25.4. Appel à projets

Le Comité d'Agrément de la ZAC a validé l'hypothèse d'un appel à projets pour une opération d'ensemble permettant d'apporter une réponse aux demandes d'entreprises portant sur de faible superficie de terrains ou de locaux. En effet, nombre de demandes ne peuvent être satisfaites par l'offre de terrains, faute de lots de petite taille.

Aussi, afin d'optimiser l'occupation de l'espace et la densification de l'opération, le concessionnaire pourra consulter des concepteurs-constructeurs sur une opération permettant d'offrir de petites surfaces et de mutualiser les espaces extérieurs consommateurs d'espace. Le cahier des charges de cette consultation devra être approuvé par le Comité d'agrément de l'opération.

ARTICLE 26 - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains comporte en annexe le cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères de la zone. Il sera préparé par le concessionnaire et l'architecte-urbaniste de la ZAC, avec l'accord exprès du

concédant qui devra approuver un cahier des charges de cession type par délibération de l'instance compétente préalablement à la première cession de lot.

Il est précisé que dans le cadre de cette opération, une version projet élaborée par le concédant et l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage sera transmise au concessionnaire pour avis avant approbation.

Par la suite, le cahier des charges devra être approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le représentant du concédant, en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme.

En cas d'expropriation, ce document devra être conforme aux clauses type prévues par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 et comprend trois titres :

1°) Le titre 1er détermine les prescriptions imposées aux bénéficiaires de la cession ou de la concession dans le but de veiller au respect de l'utilité publique, lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du Code de l'expropriation.

2°) Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des bénéficiaires de la cession ou de la concession pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, environnementales, urbanistiques et architecturales, et les servitudes administratives imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée.

Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le concessionnaire. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges deviendra caduc à la date de suppression de la zone comme prévu par la loi.

ARTICLE 27 - SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre, qui n'auraient pas pu être revendus ou construits, constituent des biens de reprise revenant au concédant, ainsi qu'il est dit au titre VII ci-après.

De même, si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, le concessionnaire a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés au concédant, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

TITRE VI

GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION

ARTICLE 28 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

28.1. Généralités

Les charges supportées par la société pour la réalisation de l'opération (coût du foncier, des études, des travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers, impôts et taxes...) sont couvertes par les produits à provenir des cessions de charges foncières, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des participations dues par les constructeurs, des produits financiers, des potentielles subventions, ainsi que par la participation financière allouée par la CPA, dans les conditions définies ci-après.

28.2. Subventions de tiers

Le concessionnaire est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.

Le concessionnaire est notamment habilité par le concédant à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la présente concession d'aménagement.

Le cas échéant, ces subventions pourront être versées directement au concessionnaire.

Afin de permettre le contrôle de l'utilisation de ces fonds par le concédant, le concessionnaire en fera le compte-rendu annuel.

28.3. Participation du concédant au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant de la participation du concédant est constituée par :

- l'apport en nature par le concédant du terrain dont il est propriétaire, d'une superficie totale de 162.162 m², figurant au cadastre de la commune sous le numéro CO 973, pour le montant de son acquisition, soit 328.740 €.

- un apport en numéraire total de 318.000 €, versé annuellement. Sauf pour le premier versement, la périodicité et le montant des versements pourront faire l'objet d'adaptation par voie d'avenant à la concession pour tenir compte de l'évolution de l'exécution de l'opération.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'instance compétente du concédant.

La modification de la participation financière du concédant ne pourra être envisagée qu'en cas de modification du programme ou d'autres conditions de réalisation de l'opération par le concédant ou de stricts cas d'imprévision.

28.4. Mise en œuvre des participations article L.311-4 du Code de l'urbanisme

Le concessionnaire sera chargé de préparer les conventions de participation conclues entre la CPA et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès du concessionnaire, à passer en application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme.

Ces conventions seront tripartites entre le concessionnaire, le concédant et le propriétaire et/ou le constructeur. Elles seront préparées par le concessionnaire et soumises à l'approbation du concédant par délibération de l'instance compétente.

28.5. Le concessionnaire peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis.

28.6. Emprunts

Le concessionnaire contracte tous les emprunts nécessaires au financement provisoire de l'opération, au meilleur taux possible.

28.7. Avances

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance temporaire de trésorerie, le concessionnaire peut solliciter le versement d'une avance renouvelable, dans les conditions définies par la loi.

Ces avances doivent être justifiées par un besoin de trésorerie temporaire de l'opération et être en rapport avec les besoins réels de celle-ci, tels qu'ils sont mis en évidence par le compte rendu financier.

Ces avances font l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du concédant qui précise le montant, la durée, l'échéancier de remboursement ainsi que la rémunération éventuelle de cette avance. Le bilan de mise en œuvre de cette convention est présenté à l'assemblée délibérante du concédant en annexe du compte rendu annuel d'opération.

28.8 Garanties d'emprunts

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts, tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 31, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, le concédant accordera sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par le Code Général des Collectivités Territoriales.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 31 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par le ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit à l'article 37 ci-après.

ARTICLE 29 – COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre au concédant d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

Indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, qui ont vocation à être transmis au concédant au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et

dans les dispositions prévues aux articles précédents, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu financier comportant notamment :

- le bilan prévisionnel actualisé défini à l'article 30 ci-après,
- le plan de trésorerie actualisé décrit à l'article 31 ci-après,
- un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, tel que décrit à l'article 32
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...).
- un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération,
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 28.7,
- le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques en application de l'article 28.2, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
- un planning d'opération actualisé,
- un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...).

Le concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Dès la communication de ces documents et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par le concédant, ces documents sont soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote.

ARTICLE 30 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

Le bilan financier prévisionnel global des activités objet de la présente concession fait apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours et échéancées dans le temps.

Il présente notamment le montant de la participation du concédant, ainsi que la ou les dates de son versement, tel qu'il résulte de l'article 28.3 ci-avant.

Il est fourni au concédant au moins une fois par an, dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'article 29.

ARTICLE 31 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE

Chaque année, le concessionnaire établit :

- un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession,
- le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains et des travaux,
- le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels correspondants.

Ces derniers font ressortir, pour l'année à venir, les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du concédant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par le concédant dans les conditions prévues à l'article 28.7 ci-avant. Ils exposent également le montant de la participation à verser par le concédant l'année suivante, le cas échéant. Ces documents sont remis à la collectivité concédante avant le 15 octobre. Ils sont également présentés dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'article 29.

ARTICLE 32 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

Les acquisitions et aliénations opérées par le concessionnaire font l'objet d'un bilan qui donne lieu chaque année à une délibération du Conseil communautaire et qui est annexé aux comptes administratifs de la CPA. Ce bilan comporte les informations suivantes : surfaces de chaque terrain concerné, plans et montant des transactions correspondantes. Il doit être remis au plus tard le 15 mai de chaque année, dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'article 29.

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers, auxquelles procède le concessionnaire sont inscrites sur un tableau récapitulatif qui est annexé aux comptes administratifs de la Communauté du Pays d'Aix. Cette inscription précise la nature du bien, sa localisation, l'origine de propriété, l'identité du cédant et du cessionnaire ainsi que les conditions de la cession. Ce tableau doit être remis au plus tard le 15 mai de chaque année, dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'article 29.

ARTICLE 33 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Pour les différentes tâches prévues dans le présent traité de concession, le concessionnaire pourra imputer ses charges calculées comme suit :

33.1 Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération, un montant forfaitaire de 305.060 €, réparti annuellement sur la durée de la concession. La première fraction annuelle sera calculée au prorata temporis à compter de la date de notification de la présente convention. Cette rémunération pourra être prélevée trimestriellement.

33.2. Pour la commercialisation, une part variable proportionnelle calculée à raison de 0.7% des recettes HT de cessions de terrains (aujourd'hui estimées à 6.420.000€ HT). Les imputations de cette part variable de rémunération se feront selon les modalités suivantes :
20% à la signature de la promesse de vente.
30% à l'obtention du permis de construire.
50% à la signature de l'acte authentique.

Le concédant n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en

fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement : conduite générale de la concession (y compris négociation foncière), suivi technique des études et travaux, commercialisation. Ces imputations destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, sont dites «rémunérations».

TITRE VII

DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 34 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

Ainsi qu'il est précisé aux articles 36 et 37 ci-après, à l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant selon les mêmes modalités que les comptes-rendus annuels.

ARTICLE 35 - CAS DE RESILIATION ; DECHEANCE ; RESILIATION POUR CAUSE EXTERIEURE AUX PARTIES, SANS FAUTE DE LA SPLA ET EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE ; RACHAT

35.1. Résiliation simple

Le concédant pourra résilier la concession :
- pour un motif d'intérêt général,
- dans l'hypothèse où cette opération ne pourrait être mise en œuvre à cause d'évènements extérieurs à la personne publique,
- d'absence de décision de la part d'autres personnes publiques qui rendraient alors ce projet irréalisable tant sur le plan financier, technique, que foncier.

Dans tous ces cas, le concédant devra indemniser le concessionnaire des pertes subies et du manque à gagner qui en résulterait dans la limite d'une indemnité de 50% de la rémunération restante prévue au contrat, au vu des justificatifs fournis par ce dernier. Dans ces conditions, les sommes engagées par la SPLA lui seraient entièrement remboursées sur présentation d'un décompte et de justificatifs correspondants.

Cette décision ne pourra intervenir qu'après que le concessionnaire ait été à même de présenter ses observations. La date d'effet de la résiliation sera précisée dans la décision notifiée au concessionnaire.

35.2. Résiliation pour faute

La présente concession ne pourra être résiliée de plein droit qu'aux torts exclusifs du concessionnaire en cas de manquements graves ou répétés à ses obligations contractuelles.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

Le concédant pourra poursuivre la déchéance du concessionnaire, notamment en cas de fraude ou de malversation de ce dernier, sauf cas de force majeure, dans les cas suivants :
- retard ou interruption durable ou de manière répétée de l'exécution des travaux d'aménagement au risque de compromettre les objectifs et les conditions de réalisation de l'opération ;
- manquement de manière particulièrement grave ou répétée aux obligations contractuelles, notamment aux obligations relatives à la concertation avec le concédant, à l'exercice des prérogatives foncières, aux conditions de cessions des terrains, au rendu des CRACL annuels ;
- cession de la concession ou modification dans la détention de son capital sans avoir respecté les règles propres à ces modification, ou toute autre modification en violation des dispositions de l'article 43 des présentes,
- absence de disponibilités en temps utiles des fonds nécessaires pour assurer la mise en œuvre des missions qui lui sont confiées au titre des présentes.

Lorsque le concédant considère que les motifs de la déchéance sont réunis, il adresse une mise en demeure au concessionnaire l'invitant à se conformer aux obligations définies par la concession et à mettre immédiatement fin à la situation de manquement visé ci-dessus, et à présenter le cas échéant ses observations, dans le délai de trente jours.

A l'issue de ce délai, le comité de pilotage de l'opération est saisi de l'action en manquement du concédant, et procède en son sein à l'analyse contradictoire des observations présentées par le concessionnaire en réponse à la requête du concédant.

Au vu de la réponse ou à défaut, passé ce délai de trente jours, le concessionnaire peut alors, en cas de manquements fautifs, proposer à la décision de son organe délibérant, de saisir le tribunal compétent de la déchéance, prise sur le fondement d'un rapport circonstancié et d'une analyse juridique et financière des conséquences d'une déchéance.

En cas de déchéance fautive reconnue, le concessionnaire ne pourra prétendre à aucun droit à indemnité. Le concédant devra, s'il souhaite obtenir des indemnisations, présenter préalablement à toute action judiciaire, auprès de l'organe compétent du concessionnaire une réclamation.

35.3. Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de la société

Au cas où la Société ferait l'objet d'un jugement d'ouverture de procédure de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résilié, conformément aux dispositions issues de l'article 36 de la loi du 25 Janvier 1985, que sur décision expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire de renoncer à la continuation de la concession d'aménagement.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de la société ou en cas de liquidation amiable. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au concédant des biens inclus dans le domaine de la convention apportés par le concessionnaire. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par la société ou réalisés par cette dernière et entrant dans le champ d'application de l'opération sont définies à l'article 37 ci-après.

35.4. Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le concédant pourra pour un motif d'intérêt général notifier à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa

décision de racheter tout ou partie des actifs de la concession d'aménagement à leur valeur comptable et après estimation par France Domaines.

Cette décision ne pourra intervenir qu'après que le concessionnaire ait été à même de présenter ses observations. La date d'effet de la résiliation sera précisée dans la décision notifiée au concessionnaire.

ARTICLE 36 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Dans tous les cas d'expiration de la présente convention, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le concédant peut, du seul fait de cette expiration, être subrogé dans les droits et obligations du concessionnaire, selon les modalités suivantes :

- les biens cédés gratuitement par le concédant et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;

- sur l'ensemble des autres biens, c'est à dire ceux qui n'ont pas été cédés gratuitement par le concédant, et qui sont objet de la présente concession d'aménagement, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement au concédant à leur achèvement, le concédant exerce ses droits de reprise ou/et de retour, ainsi, il devient propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus.

- le concédant reprend pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant la Société aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail, et est, le cas échéant, tenue de garantir la Société des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession d'aménagement, sur des actions contractuelles, sans préjudice d'actions récursoires à son encontre ;

- le concédant est tenu vis à vis des tiers des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du présent contrat, et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date, sauf mise en cause du concessionnaire pour des actes antérieurs ;

- le concédant doit se substituer au concessionnaire, qui n'a plus qualité pour agir dans le cadre des précontentieux et contentieux susceptibles de naître après expiration de la concession, sauf mise en cause de la responsabilité du concessionnaire. En revanche, le traitement des litiges en cours à l'expiration de la concession restera de la compétence de la SPLA qui informera la CPA de leur suivi.

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, il est procédé sans délai à un constat contradictoire des prestations effectuées par la SPLA et des travaux réalisés.

Le constat contradictoire fait l'objet d'un procès-verbal qui précise, en outre, les mesures conservatoires que la SPLA doit prendre pour assurer la conservation et la sécurité des prestations et travaux exécutés. Il indique, enfin, le délai dans lequel la SPLA doit remettre l'ensemble des dossiers.

Toutefois, par convention expresse, sur demande expresse du concédant et pour une durée limitée, le concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte du concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

ARTICLE 37 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

A l'expiration de la présente concession, pour quelque motif que ce soit et quelque terme que ce soit, l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

37.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement :

Dans tous les cas d'expiration du présent contrat, à terme ou avant terme, le concédant établira un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il

résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par le concédant.

37.1.1 Solde d'exploitation :

EN PLUS

- l'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées au concédant dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

EN MOINS

- l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par le concédant et les rémunérations du concessionnaire exigibles contractuellement.

- La TVA dont est éventuellement redevable le concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

37.1.2 Solde des financements repris par le concédant

EN RESSOURCES

- le capital reçu, à la date d'expiration du présent contrat, sur tous les emprunts ;

- les avances consenties par le concédant,

EN EMPLOIS

- les remboursements en capital effectués par la Société sur les emprunts et les avances consenties par le concédant.

37.1.3. Règlement final

Si le solde d'exploitation du bilan de clôture est négatif, il est pris en charge par le concédant ; s'il est positif, le concédant en est créancier.

37.2 Opérations de liquidation

Après l'expiration du présent contrat, le concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

37.3 Modalités de règlement

Le montant de cette indemnité sera versé, déduction faite de la participation financière du concédant non utilisée et des paiements correspondant à l'exécution de la garantie accordée le cas échéant pour financer l'opération.

ARTICLE 38 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS

Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet du présent contrat, à la demande du concédant, le concessionnaire fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager, le cas échéant, à continuer son contrat avec le concédant, après l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Les contrats conclus entre le concessionnaire et les tiers mentionneront explicitement cette hypothèse.

TITRE VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 39 – TRANSFERT DES CONTRATS EN COURS

Pour assurer la continuité de l'opération, le concessionnaire reprend à sa charge les contrats en cours, sous réserve de la conclusion d'avenants de transfert :

- **Marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage conclu en 2008 avec la société MBC, mandataire du groupement comptant également l'architecte-urbaniste de la ZAC, Marc PETIT, et le bureau d'études en environnement ADRET. Ce marché comprend des missions d'accompagnement tout au long de l'opération, y compris la commercialisation.**
- **Marché de maîtrise d'œuvre conclu en 2008 avec la société ARCADIS, mandataire du groupement comptant également la société Babylone-Avenue. Ce marché comprend l'ensemble des prestations de maîtrise d'œuvre ainsi que le dossier Loi sur l'Eau.**

Le concessionnaire veille à la bonne exécution des prestations restant à réaliser et dans les conditions prévues dans le cadre de ces marchés.

ARTICLE 40 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le concédant à la Société, comme toute somme due par la Société au concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal en application du dernier décret en vigueur.

ARTCICLE 41 – PENALITES

Le concessionnaire s'engage à avertir le concédant de tout retard dans l'exécution de ses missions, de tout empêchement ou de toute impossibilité de respecter le planning de l'opération ou les délais de fourniture des documents requis.

En cas de non respect par le concessionnaire, des obligations listées ci-après, le concédant se réserve la possibilité d'appliquer des pénalités selon les barèmes ci-dessous, sans préjudice de toute possibilité de résiliation des présentes liée à un manquement grave ou répété à ses obligations :

Non respect des délais de communication de pièces prévues dans le contrat (notamment le compte rendu annuel d'opération, les prévisions budgétaires annuelles et le plan de trésorerie)	**150,00 € / jour de retard à partir de l'échéance prévue par le contrat**
Non respect du contenu des documents communiqués (caractère incomplet, erroné ...)	**150,00 €/ jour de retard à compter de l'expiration du délai fixé par lettre recommandée avec accusé de réception pour communiquer les documents corrigés.**

Tout manquement fautif aux autres obligations contractuelles de la SPLA, qui ne seraient pas le résultat d'un cas de force majeure, du fait d'un tiers ou de toute autre cause étrangère, pourra faire l'objet d'application de pénalités de retard proportionnelle à la gravité de la faute commise, dont le montant ne pourra pas excéder 15% du montant de la rémunération prévue pour l'exécution de la présente concession.

Ces pénalités viennent le cas échéant en déduction des sommes dues au concessionnaire.

Aucune pénalité ne pourra être prononcée sans que le concessionnaire ait été à même de présenter ses observations.

ARTICLE 42 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

Le concessionnaire s'engage à avertir le concédant de tout retard dans l'exécution de ses missions, de tout empêchement ou de toute impossibilité de respecter le planning de l'opération ou les délais de fourniture des documents requis.

Les règles de droit commun de la responsabilité contractuelle s'appliquent pour l'exécution de la présente concession d'aménagement.

ARTICLE 43 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété du concédant ou, s'il y a lieu, du concédant ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés. Les contrats passés avec les prestataires en font mention.

Le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 44 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE

Dans le cas où un actionnaire privé entre au capital de la SPLA, le présent contrat de concession devra être résilié et faire l'objet d'une mise en concurrence.

ARTICLE 45- NOTIFICATIONS

Les notifications faites entre les parties au titre des présentes sont valablement effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 46 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Communauté du Pays d'Aix à la Société en application de la présente convention seront versées à.

ARTICLE 47 -LITIGES

Tout litige portant sur l'exécution de la présente concession d'aménagement sera de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

Fait à , le

en 3 exemplaires

Pour la Société Pour la Communauté du Pays d'Aix

BILAN PREVISIONNEL DE LA ZAC D'EXTENSION DU PLATEAU DE BERTOIRE

DEPENSES		RECETTES
Acquisitions foncières	370 845,00 €	CESSIONS
- Terrains CPA	328 740,00 €	Surface cessible : 107 000m²
- Terrains restant à acquérir	42 105,00 €	Prix HT/m²: 60€
frais de notaire (2%)	7 416,90 €	
taxe foncières (0,7%)	2 595,92 €	Participation CPA (nature)
TOTAL FONCIER	380 857,82 €	Participation CPA
TOTAL TRAVAUX	5 742 442,00 €	
AMO :	102 500,00 €	
MOE :	93 000,00 €	
CSPS :	10 000,00 €	
Géomètre :	15 000,00 €	
autres honoraires divers (1% des travaux)	57 424,42 €	
TOTAL HONORAIRES	277 924,42 €	
ARCHEO PREVENTIVE	50 000,00 €	
FRAIS DIVERS (1%)	20 000,00 €	
REM AMENAGEUR (6%)	350 000,00 €	
FRAIS FINANCIERS (4%)	244 899,37 €	
TOTAL	7 066 123,60 €	TOTAL

PIECES ANNEXEES :

- Dossier de création de la ZAC avec l'étude d'impact (annexe A1) ;
- Dossier de réalisation avec le programme des équipements publics (annexe A2) ;
- Bilan prévisionnel global de l'opération (annexe A3) ;
- DCE (annexe A4) ;
- Dossier Loi sur l'eau (annexe A5) ;
- Dossier de défrichement (annexe A6) ;
- Dossier d'expropriation pour cause d'utilité publique (annexe A7) ;
- Marché d'AMO (annexe A8) ;
- Marche de Maîtrise d'œuvre (annexe A9) ;
- Dossier d'incidence natura 2000 (annexe 10) ;
- Cahier des charges de cession des terrains (annexe 11) ;
- Plan de bornage des terrains de la CPA (annexe 12) ;
- Délibérations

2011_B010

OBJET : Affaires juridiques et commande publique - Développement économique - ZAC - ZAC communautaire d'extension de la zone d'activités du Plateau de Bertoire à Lambesc - Passation d'un contrat de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

VU la délibération n°2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attribution au Bureau

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSAINS MASINI